

**- Teil C -**

**Gemeinde Prittriching**  
**Landkreis Landsberg am Lech**

---

**Bebauungsplan „Leitenberg I“**  
**1. Änderung**



**B E G R Ü N D U N G**

**vom 11.01.2018**

**geändert am:**  
**15.03.2018**

---

**Arnold Consult AG**  
**Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Leitenberg I“ in der Fassung vom 15.03.2018.

Entwurfsverfasser

der Änderung: Arnold Consult AG  
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

## A) Anlass der Änderung, Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für den nordöstlichen Ortsrand der Ortslage Prittriching südlich der Leitenberg- und östlich der Jahnstraße liegt der seit 20.07.2017 rechtsverbindliche der Bebauungsplan „Leitenberg I“ vor. Mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan hierzu wird für das Planareal eine Entwicklung von Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO) planungsrechtlich gesichert. In diesem Zusammenhang wurden durch Baugrenzen konkrete Bauräume für eine künftig mögliche Bebauung definiert und die erforderlichen öffentlichen Erschließungsstraßen und Grünflächen gesichert.



Auszug rechtsverbindlicher BP „Leitenberg I“, rechtskräftig seit 20.07.2017

Bei aktuellen Bauvorhaben im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Leitenberg I“ stimmen die Vorstellungen einiger Bauwerber zur geplanten baulichen Nutzung (Zulässigkeit von Ausnahmen bei der Art der baulichen Nutzung, Bezugspunkt Höhenentwicklung, Errichtung Nebenanlagen, zeichnerische Festsetzung der Baugrenzen, etc.) im

Vollzug nicht vollständig mit den hierzu im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen überein. Nach Auffassung der Gemeinde soll diesen Anregungen mit geringfügigen Änderungen/Konkretisierungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Plangebiet entsprochen werden.

Nachdem trotz dieser geringfügigen zeichnerischen und textlichen Änderungen/Anpassungen des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung innerhalb des Baugebietes „Leitenberg I“ weiterhin gewahrt werden können und die Änderungen auch noch mit dem beabsichtigten städtebaulichen Konzept der Ursprungsplanung vereinbar sind, kann aus Sicht der Gemeinde Prittriching für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Leitenberg I“ (rechtsverbindlich seit 20.07.2017) die 1. Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen werden. In den weiteren Punkten werden die Änderungen entsprechend erläutert.

## **B) Art der baulichen Nutzung**

Aus Sicht der Gemeinde sollen im allgemeinen Wohngebiet die gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen einen Bestandteil des Bebauungsplanes darstellen, da hierzu künftig Anfragen von einzelnen Bauwerbern vorliegen könnten. Die Festsetzung, dass die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen generell unzulässig sind, soll deshalb ersatzlos gestrichen werden.

Es obliegt in jedem Fall der Gemeinde generell bei entsprechenden Ausnahmeanträgen eine Einzelfallentscheidung zu treffen. Um dem Gemeinderat die Möglichkeit derartiger Einzelfallentscheidungen zu geben, soll die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan enthaltene textliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (Ziffer 2) entsprechend angepasst werden.

## **C) Höhenlagen**

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist bei der Errichtung von Gebäuden als Höhenbezugspunkt die anliegende Straßen- bzw. Gehweghinterkante mittig an der Grundstückszufahrt festgelegt. Aufgrund des teilweise bewegten Reliefs und zur Optimierung der Höhenentwicklung innerhalb des Änderungsgebietes soll die Mitte der Grundstücksgrenze als unterer Höhenbezugspunkt herangezogen werden, da das Höhenniveau der geplanten Wohnhäuser mit der bisherigen Festsetzung ausschließlich von der Lage der Garagenzufahrt abhängig ist. Hierzu wird Ziffer 8.1 des Textteils entsprechend angepasst.

Die Grundstücke Nr. 12, 16, 22, 29 und 30 befinden sich teilweise im Hangbereich. Gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 8.1 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist als unterster Höhenbezugspunkt die anliegende Straßen- bzw. Gehweghinterkante der das Grundstück erschließenden Straße zugrunde gelegt, deren Höhe die Oberkante der Erdgeschossrohfußböden der Häuser im allgemeinen Wohngebiet maximal um 0,30 m überschreiten darf. Nach den gewonnenen Erkenntnissen im Rahmen der Erschließungsplanung würde diese Festsetzung bei den vorgenannten Grundstücken aufgrund des bewegten Geländes zu einer nicht beabsichtigten Härte führen, da im östlichen Änderungsbereich teilweise massive Abgrabungen vorgenommen werden müssten. Um diese Situation zu entschärfen und zu massive Geländeänderungen vermeiden zu können, wird für die vorgenannten Grundstücke im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergänzend festgesetzt, dass die jeweilige Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens max. 0,50 m über der Straßen- bzw. Gehweghinterkante liegen darf.

## **D) Nebenanlagen**

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind Nebenanlagen (z.B. Gartenhaus, Gartengerätehaus) nach § 14 BauNVO gemäß Ziffer 10.3 der textlichen Festsetzungen nur ausnahmsweise außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Gemeinde möchte den künftigen Grundstückseigentümern die Möglichkeit einräumen, z.B. ein Gartengerätehäuschen auch außerhalb der Baugrenzen errichten zu dürfen, ohne eine entsprechende Ausnahmegenehmigung der Gemeinde einholen zu müssen.

Zudem soll der vorgeschriebene Mindestabstand von Nebenanlagen zum öffentlichen Straßenraum von 3,0 m angesichts der teilweise relativ kleinen Grundstücke auf 2,0 m reduziert werden. Mülltonnenhäuschen dürfen dabei auch unmittelbar an der Straße errichtet werden, wenn dadurch die Verkehrsbelange nicht beeinträchtigt werden.

Ziffer 10.3 der textlichen Festsetzungen wird im Rahmen der 1. Änderung dahingehend entsprechend angepasst.

## **E) Zeichnerische Festsetzungen**

In der Planzeichnung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden zur Optimierung der Anordnung neuer Gebäude und Garagen sowie der Ausnutzung der Bauräume bei einigen Grundstücken geringfügige Anpassungen der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) vorgenommen.

Zudem wurde im nordöstlichen Bereich des Änderungsgebietes (Baufeld 6) die öffentliche Verkehrsfläche geringfügig reduziert und dem Baugrundstück zugemessen (Grundstückszufahrt). Desweiteren wurde die kleine öffentliche Grünfläche in diesem Bereich ebenfalls dem Baugrundstück zugemessen (private Grünfläche).

## **F) Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB**

Nachdem die geplante Änderung die Grundzüge der Planung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Leitenberg I“ nicht berührt, wird das Verfahren für die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 und Abs. 3 von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden. Von dieser Gesetzesgrundlage wird im vorliegenden Änderungsverfahren Gebrauch gemacht.

## **G) Angaben zum Änderungsgebiet**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Leitenberg I“ umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Leitenberg I“ im Nordosten von Prittriching, südlich der Leitenberg- und östlich der Jahnstraße.

Die unmittelbare Umgebung des Änderungsgebietes ist geprägt durch ein- und zweigeschossige Wohngebäude, den Böschungsbereich des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes „Verlorener Bach mit angrenzenden Tälern und Hanglagen“ mit Gehölzen sowie intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Entlang der Jahnstraße befinden sich westlich gemischt genutzte Bebauung sowie landwirtschaftliche Hofstellen.

Mit Ausnahme der vorgenannten zeichnerischen und textlichen Änderungen/Ergänzungen (s. Ziffer B mit E) bleiben die sonstigen textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Leitenberg I“ unverändert für den Änderungsbereich gültig. Auch die Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Leitenberg I“ gilt für die unveränderten Inhalte weiterhin fort.



Luftbild Änderungsbereich, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018

## H) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Telekommunikation, etc. sowie die Abwasserentsorgung sind für das Änderungsgebiet über die in den umliegenden Straßenzügen bereits anliegenden Leitungen und Kanäle und deren Fortführung in den geplanten Erschließungsstraßen gewährleistet. Über diese Straßen ist auch eine ordnungsgemäße Müllentsorgung des Änderungsgebietes sichergestellt.

## I) Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Leitenberg I“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:  
Kissing, 15.03.2018

  
**ARNOLD CONSULT AG**